

ANALISA *HIGHEST AND BEST USE (HBU)* PADA LAHAN KOSONG NOMOR 52-58 DI JALAN DINOYO SURABAYA

Muhammad Rizal Azinuddin, Retno Indryani

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: rizal.azinuddin@gmail.com

Abstrak— Pada Jalan Dinoyo terdapat lahan kosong yang berfungsi sebagai lahan parkir. Lahan ini terletak pada lokasi yang terdapat pemukiman penduduk, perkantoran, pertokoan, dan Universitas. Berdasarkan potensi yang ada, lahan seluas $\pm 3145 \text{ m}^2$ ini dapat dikembangkan menjadi properti lain tanpa menghilangkan fungsi awal sebagai lahan parkir.

Analisa lahan kosong ini menggunakan metode *Highest and Best Use (HBU)*. Analisis ini meliputi empat hal pokok yaitu, analisis kelayakan secara fisik (*physically feasible*), analisis kelayakan secara peraturan (*legally permissible*), analisis kelayakan secara keuangan (*financially feasible*), dan analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*).

Berdasarkan hasil analisa, alternatif properti yang memungkinkan dibangun pada lahan tersebut adalah hotel, pertokoan, dan gedung perkantoran. Dari alternatif properti tersebut, alternatif yang bisa meningkatkan nilai lahan dan merupakan produktivitas maksimum adalah alternatif hotel dengan nilai lahan sebesar Rp 13.088.424/m².

Kata Kunci : *Highest and Best Use, Lahan, Properti Komersial.*

1. PENDAHULUAN

Lahan kosong merupakan lahan yang telah memiliki dasar kepemilikan dan dapat berupa lahan terbangun maupun tidak terbangun yang tidak dimanfaatkan secara optimal oleh penguasa lahan tersebut. Lahan kosong diidentifikasi sebagai bagian dari proses perkembangan kota yang mempunyai sifat dinamis, akan tetapi keberadaannya tidak memberikan sumbangan positif bagi pembentukan lingkungan sekeliling [1]. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat hak penguasaan atas lahan yang belum dimanfaatkan oleh pemiliknya, artinya tanah yang ada dibiarkan begitu saja.

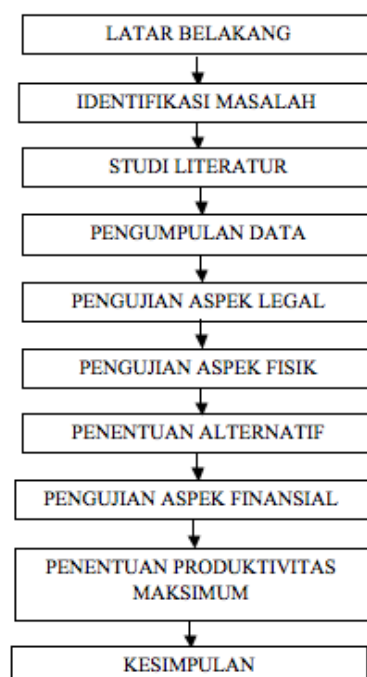
Penelitian ini mengambil objek penelitian pada lahan kosong nomor 52-58 Di Jalan Dinoyo Surabaya dengan menggunakan metode *Highest and Best Use (HBU)* untuk mengetahui alternatif properti apa saja yang bisa dikembangkan pada lahan tersebut, sehingga memperoleh nilai lahan tertinggi.

2. METODOLOGI

Berdasarkan definisi dari *Highest and Best Use (HBU)* maka untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang lahan terdapat empat jenis pengujian yang harus dilakukan, yaitu:

1. Aspek legal
2. Aspek fisik
3. Aspek finansial
4. Produktivitas maksimum

Semua alternatif yang diberikan harus lolos pengujian dari keempat aspek.



Gambar 1 Diagram Alir

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. ASPEK LEGAL

Persyaratan aspek legal pada lahan kosong nomor 52-58 di Jalan Dinoyo Surabaya terkonsentrasi pada satu kawasan saja karena lahan yang diteliti hanya menghadap pada jalan Dinoyo saja. Beberapa persyaratan pada jalan Dinoyo antara lain :

1. Klasifikasi Jalan Dinoyo merupakan fungsi jalan kolektor.
2. Peruntukan lahan pada Jalan Dinoyo adalah untuk fasilitas umum, dan perdagangan.
3. Garis Sempadan Bangunan sisi depan 10 m, sisi samping 2 m, dan sisi belakang 2 m.
4. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum
 - a. Pada bangunan fasilitas umum, angka KDB diatur sampai 60%.
 - b. Pada bangunan fasilitas perdagangan dan jasa, angka KDB diatur sampai 60%.
 - c. Lahan dengan peruntukan sebagai fasilitas umum dan perdagangan, sisa lahan yang tidak dibangun (sisa KDB) diarahkan untuk tidak diberi perkerasan yaitu minimum sebesar 10 – 20% dari sisa perhitungan KDB.
5. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
 - a. Pada bangunan fasilitas umum, angka KLB diatur antara 60% - 180% dari luas persil.

- b. Pada bangunan fasilitas perdagangan, angka KLB diatur antara 60% - 300% dari luas persil
6. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum diarahkan 20%.
7. Ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan adalah 1-5 lantai.

Berdasarkan peraturan, lahan di sepanjang Jalan Dinoyo merupakan kawasan yang bisa dikembangkan untuk perdagangan dan jasa. Pengembangan objek properti seperti hotel, pertokoan, dan gedung perkantoran bisa dipilih sebagai alternatif objek pengembangan lahan.

B. ASPEK FISIK

Aspek fisik merupakan persyaratan yang harus dipenuhi dalam analisa Highest and Best Use (HBU). Tinjauan pada aspek fisik antara lain meliputi bentuk dan keteraturan lahan, kemudahan akses dari dan menuju lahan yang ditinjau, serta ketersediaan sarana publik seperti jalan, listrik, telepon, saluran air bersih, saluran buang air kotor.

Berdasarkan hasil analisa terhadap aspek fisik, objek penelitian ini berada pada lokasi yang bisa dikembangkan, mudah dijangkau baik dengan sarana transportasi umum atau pribadi, dan memiliki utilitas yang baik seperti ketersediaan sistem air bersih, sistem pematusan, sistem persampahan, sistem sanitasi, sistem jaringan telepon dan sistem jaringan listrik.

C. ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL

Dalam analisa finansial masing-masing alternatif, langkah-langkahnya meliputi perencanaan bangunan alternatif properti, perencanaan bangunan gedung parkir, perencanaan biaya investasi, pendapatan kotor, pendapatan efektif, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan keamanan, dan biaya penggantian berkala.

Perhitungan kelayakan finansial dilakukan dengan metode NPV. Alternatif yang memiliki nilai NPV > 0 dianggap layak.

a. Biaya Investasi

Perencanaan biaya investasi bisa dihitung dengan pendekatan perhitungan pada tabel 1.

Tabel 1 Tabel Biaya Investasi

Kode	Uraian	Volume	Unit Biaya	Total Biaya
A	Biaya Bangunan	X m ²	Rp Y	Rp XY
B	Biaya Peralatan Tetap	b%	Rp XY	Rp B
C	Biaya Pengembangan Tapak	c%	Rp XY	Rp C
D	Biaya Konstruksi	Rp XY+B+C	Rp D	
E	Biaya Tanah	Z m ²	Rp V	Rp ZV
F	Jasa Profesi	f%	Rp D	Rp F
G	Biaya Peralatan Bergerak	g%	Rp XY	Rp G
H	Biaya Administrasi	h%	Rp D	Rp H
I	Biaya Lain-lain	i%	Rp D	Rp I
J	Biaya Investasi	Rp D + ZV + F + G + H + I		

Sumber : [2]

b. Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari penjualan atau penyewaan, *service charge*, parkir dan pendapatan tambahan tergantung

masing-masing alternatif. *Service charge* adalah biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh pemilik atau penyewa yang dihitung sebagai pendapatan oleh pengelola. Biaya itu berupa biaya untuk perawatan gedung, fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per m² bangunan. Khusus untuk alternatif hotel akan dihitung pula pendapatan tambahan dari penjualan makanan, layanan travel, jasa laundry, dan lain-lain.

c. Pengeluaran

Pengeluaran direncanakan untuk biaya listrik, biaya air, gaji pegawai, pemeliharaan, keamanan, dan penggantian berkala. Biaya pemeliharaan dialokasikan untuk pemeliharaan bangunan agar kualitas bangunan tetap terjaga pada kondisi yang baik. Biaya penggantian berkala dialokasikan untuk penggantian komponen bangunan non-struktural bangunan yang telah mencapai akhir dari umur penggunaannya seperti pengecatan ulang dinding bangunan, penggantian plafon, pengecatan ulang plafon, penggantian karpet, dan perbaikan utilitas bangunan.

d. Hasil analisa Aspek Finansial

Dari hasil perhitungan, selisih antara pendapatan dan pengeluaran akan diperoleh pendapatan bersih. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam perhitungan aliran kas antara lain:

1. Masa pembangunan adalah 1 tahun, dimulai pada tahun 2014 dan berakhir pada 2015
2. Operasional bangunan dimulai pada tahun 2015 dan masa investasi adalah 20 tahun.
3. Modal investasi berasal dari modal sendiri.

Tingkat pengembalian yang diharapkan harus lebih besar dari MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*), dimana besarnya MARR adalah sama dengan tingkat suku bunga bank. Berdasarkan tabel 4.45 besarnya tingkat suku bunga bank adalah 7,05%. Sedangkan besarnya nilai resiko diasumsikan sama dengan tingkat suku bunga bank, sehingga besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan adalah $2 \times 7,05\% = 14,1\% \approx 14\%$. Hasil perhitungan analisa kelayakan finansial bisa dilihat pada tabel 2.

Tabel 2 Pengujian Kelayakan Finansial

Uraian	Alternatif		
	Hotel (Rp)	Pertokoan (Rp)	Perkantoran (Rp)
Investasi	31.682.467.172	24.807.021.489	32.077.680.045
Pendapatan	368.708.156.006	94.461.627.629	159.881.266.777
Pengeluaran	177.492.004.511	39.364.172.373	67.635.705.455
NPV	20.720.593.634	(15.007.522.376,35)	(16.605.162.720,57)
Hasil	layak	tidak layak	tidak layak

Sumber : [3]

e. Analisa Produktivitas Maksimum

Alternatif yang telah lulus uji aspek fisik, legal, dan finansial akan dicari nilai lahan tertinggi melalui uji produktivitas maksimum. Dalam perhitungan sebelumnya dapat diketahui bahwa alternatif hotel dapat dikatakan layak. Hasil perhitungan nilai lahan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 Nilai Lahan

	Lahan Saat Ini	Alternatif Hotel dan Gedung Parkir
Nilai Properti (Rp)	20.442.500.000	52.403.060.806
Nilai Bangunan (Rp)	-	11.239.967.172
Nilai Tanah (Rp)	20.442.500.000	41.163.093.634
Nilai Tanah/m ² (Rp)	6.500.000	13.088.424

Sumber: [3]

Dari hasil perbandingan nilai pasar, hanya nilai lahan pada alternatif hotel dan gedung parkir memberikan nilai lahan lebih tinggi daripada lahan dibiarkan menjadi lahan parkir, yaitu menjadi sebesar Rp 13.088.424/m².

4. KESIMPULAN

Dari uraian analisa *Highest and Best Use* pada lahan kosong nomor 52-58 di Jalan Dinoyo, diperoleh kesimpulan bahwa jenis properti yang bisa meningkatkan nilai lahan dan merupakan produktivitas maksimum adalah alternatif hotel dengan nilai lahan sebesar Rp 13.088.424/m².

DAFTAR PUSTAKA

- [1]Trancik, Roger (1986),*Finding Lost Space, Theories of Urban Design*, Van Nostrand Reinhold Company. New York
- [2]Juwana, J. S. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek Dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga.
- [3]Azinuddin, R, M. 2014. *Analisa Menggunakan Metode Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Nomor 52-58 Di Jalan Dinoyo Surabaya*. Tugas Akhir S1 Jurusan Teknik Sipil.